Vergaderjaar 2015–2016

27 926 Huurbeleid

Nr. 263 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 juni 2016

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 en 2014 heb ik u gerapporteerd in mijn brieven van 11 oktober 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 206) en 6 februari 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 243). In 2015 konden verhuurders voor de derde maal gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met de Belastingdienst en met de koepels van huurders en verhuurders – Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang – is ook de uitvoering van deze derde ronde van inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd. Met deze brief informeer ik u over deze evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2015.
Ook is onderzoek gedaan naar hoe verhuurders omgaan met de verplichting om de inkomensindicaties te vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk is beslist (artikel 19b lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Met dat onderzoek is ook uitvoering gegeven aan de aangenomen motie Ortega-Martijn (CU) (Kamerstuk 33 129, nr. 32) waarin de regering is verzocht in kaart te brengen in hoeverre corporaties de inkomensgegevens die zij verkrijgen bij de toewijzing van woningen bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt. In deze brief informeer ik u over de uitkomsten van dit onderzoek.

Conclusie

De uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2015 over het algemeen goed verlopen. Verhuurders en de Belastingdienst hebben door hun uitvoeringservaringen in 2013 en 2014 hun werkprocessen zo aangepast dat zij de inkomensindicaties over het algemeen soepel kunnen aanvragen en verwerken, respectievelijk verstrekken. In 2015 hebben verhuurders minder inkomensindicaties van hun huurders bij de Belastingdienst aangevraagd dan in de jaren 2013 en 2014 (ca. 130.000 minder). Met name een deel van de woningcorporaties heeft in 2015 met

kst-27926-263
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Maar mogelijk hebben ook commerciële verhuurders minder inkomensindicaties opgevraagd doordat de huurprijzen van woningen al dicht tegen de maximale huurprijsgrens of lagere markthuurprijs van de woning liggen; dan is de huurverhogingsruimte voor die woningen te beperkt voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden van gemeenten of de aanvrager eigenaar is van de betreffende woning. Daarvoor moet in het betreffende WOZ-bestand het (juiste) RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverband Informatie Nummer) of BSN (Burger Service Nummer) bij het betreffende woonadres zijn ingevuld. De aanlevering van WOZ-bestanden met vermelding van de (juiste) RSIN's of BSN's van de woningeigenaren is verder verbeterd. Toch hebben volgens IVBN en Vastgoed Belang beleggers bij circa 22% en particuliere verhuurders bij circa 25% van de aangevraagde inkomensindicaties problemen ervaren met het verkrijgen ervan. Voor beleggers was de oorzaak doorgaans dat woningoverdracht nog niet in het WOZ-bestand van de gemeente was verwerkt. Bij particuliere verhuurders gaven met name huisnummertoevoegingen, fusies en eigenaarnaamsveranderingen problemen bij het aanvragen van inkomensindicaties.

Verhuurders mogen de inkomensindicaties die zij van de Belastingdienst hebben gekregen slechts bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief is geworden, doordat de huurder met de huurverhoging heeft ingestemd of doordat er door huurcommissie of rechter onherroepelijk over is beslist.
Uit de evaluatie van de vernietiging van de Belastingdienst verkregen inkomensindicaties door verhuurders is gebleken dat een grote meerderheid van de verhuurders (80%) weet dat de inkomensindicaties op enig moment moeten worden vernietigd. De 20% verhuurders die dit niet weten zijn voornamelijk kleinere particuliere verhuurders (<100 woningen). Helaas is gebleken dat verhuurders, ondanks dat zij in meerderheid met die vernietigingsplicht bekend zijn, slechts in minderheid alle inkomensindicaties hebben vernietigd: 40% van de verhuurders voor de inkomensindicaties van 2013 en 30% van de inkomensindicaties van 2014. Verhuurders die niet (volledig) aan de vernietigingsplicht voldoen geven daarvoor als reden dat zij niet wisten dat zij de inkomensindicaties moeten vernietigen, dat zij niet alle inkomensindicaties hebben kunnen vernietigen (vanwege nog lopende geschillen of om technisch/administratieve redenen) of dat zij ervoor kiezen de inkomensindicaties te bewaren. Ook geven verhuurders aan het niet duidelijk te vinden op welk moment zij de inkomensindicaties moeten vernietigen.

Er ligt dus nog een voorlichtingstaak voor het rijk en de verhuurderkoepels om verhuurders te informeren over de plicht om de inkomensindicaties te vernietigen na het definitief worden van de voorgestelde huurverhoging en over op welke momenten daarvan sprake is.
In de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017» van 16 februari 2016 is informatie over de vernietigingsplicht en een nadere toelichting op de vernietigingsmomenten opgenomen.
Daarnaast zullen verhuurders er via de website rijksoverheid.nl en het webportaal van de Belastingdienst, alsmede via directe e-mails, op worden gewezen dat schending van de vernietigingsplicht voor de van de Belastingdienst verkregen inkomensindicaties kan leiden tot uitsluiting van het webportaal waarmee die indicaties bij de Belastingdienst kunnen worden aangevraagd en eventueel tot een boete van de Autoriteit persoonsgegevens (maximaal € 820.000).

Voorgestelde huurverhogingen 2015[1]

De maximaal toegestane huurverhoging in de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 was 2,5% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van minder dan of gelijk aan € 34.229, 3,0% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van meer dan € 34.229 maar niet meer dan € 43.786 en 5,0% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van meer dan € 43.678.
De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie tussen € 34.229 en € 43.786 was 2,2%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor die inkomenscategorie 2,1%, bij commerciële verhuurders 2,4%.
De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven € 43.786 was 3,5%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde huurstijging voor die inkomenscategorie 3,6%, bij commerciële verhuurders 3,4%[2].
Verhuurders hebben in 2015 niet in volle omvang gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging voor de middeninkomensgroep was met 2,2% 0,8 procentpunt lager dan de toegestane 3,0%. Van de huishoudens in de middeninkomensgroep (€ 34.229–43.786) kreeg 38% de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld. Bij de hoogste inkomensgroep (meer dan € 43.786) was de gemiddelde huurverhoging met 3,5% 1,5 procentpunt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging van 5,0%. Wel werd bij huishoudens in de hoogste inkomensgroep meer dan bij de middeninkomensgroep de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld, namelijk bij 51% van die huishoudens.

Uitvoering door de Belastingdienst

De in 2014 ingevoerde werkwijze in het proces van aanvragen van inkomensindicaties door verhuurders is in 2015 gehandhaafd. Dat betekent dat er net als in 2014 een woningenbestand is aangemaakt met alleen de woningen van verhuurders die van te voren hadden aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. Daartoe was het proces van aanvragen van inkomensindicaties opgedeeld in twee stappen en termijnen. Van 2 tot en met 28 februari 2015 konden verhuurders een of meer accounts aanvragen voor het webportaal. Op 1 maart 2015 werd het webportaal gesloten en werd het woningenbestand aangemaakt met alleen de woningen van de verhuurders die een account hadden aangevraagd en verkregen. Op 16 maart 2015 werd het webportaal weer geopend en konden de verhuurders die een account hadden de inkomensindicaties voor hun woningen aanvragen.

Aantal afgegeven accounts

Het is gebleken dat in 2015 3.865 verhuurders een account voor het webportaal hebben verkregen. Dit aantal is nagenoeg hetzelfde als in 2014 (3.866).

---

[1] Bron: Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015, Companen
[2] Ook hier speelt mee dat institutionele beleggers relatief veel woningen hebben waarvan de huurprijs dicht bij de maximale huurprijsgrens ligt en waarvoor de huurverhogingsruimte dus te beperkt is voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Aantal afgegeven inkomensindicaties

In onderstaande tabel is het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) vermeld voor 2015 (stand van zaken per 31 december 2015) en ter vergelijking ook voor 2014 en 2013.

Aantal verstrekte inkomensindicaties (unieke adressen)

2015

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.687	222.665		12,6%	
€ 34.229–€ 43.687	181.143	403.808	10,3%	22,9%
≤€ 34.229	1.208.786		68,6%	
Inkomen onbekend	150.819		8,5%	
Totaal	**1.763.548**		**100%**	

2014

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.602	287.387		15,2%	
€ 34.085–€ 43.602	206.152	493.539	10,9%	26,1%
≤€ 34.085	1.314.703		69,3%	
Inkomen onbekend	87.561		4,6%	
Totaal	**1.895.803**		**100%**	

2013

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.000	300.083		15,8%	
€ 33.614–€ 43.000	209.895	509.978	11,1%	26,9%
≤€ 33.614	1.267.327		66,9%	
Inkomen onbekend	117.745		6,2%	
Totaal	**1.895.050**		**100%**	

Inkomen «onbekend» betekent overigens in de praktijk vaak «inkomen nihil», de Belastingdienst beschikt dan niet over inkomensgegevens van de bewoners van de desbetreffende woning, ook niet over voorlopige gegevens.
De niet verkregen inkomensindicaties zijn hierin niet opgenomen. Dat zijn de indicaties met code X (eigenaarschap is niet gebleken) en code T (huisnummer of huisnummertoevoeging is niet bij de Belastingdienst bekend).

De aantallen verstrekte inkomensindicaties in 2015 zijn iets lager dan in 2013 en 2014. In 2015 heeft een aantal woningcorporaties met hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
De absolute en percentuele verschuivingen binnen de inkomenscategorieën zijn te verklaren doordat de inkomensgrenzen zijn geïndexeerd (verhoogd). Veel lonen en uitkeringen zijn de afgelopen jaren echter niet of amper gestegen. Daardoor kwamen minder huishoudens in de hoogste inkomenscategorie (code J) en de middeninkomenscategorie (code M) terecht. En wellicht zijn er, zoals beoogd, huishoudens met een hoger

inkomen uit de gereguleerde huursector gestroomd[3]. In 2013 kon nog 26,9% van de verstrekte inkomensindicaties leiden tot een hogere huurverhoging, in 2014 was dat percentage gedaald tot 26,1 en in 2015 tot 22,9%.

Het hogere aantal indicaties «O» (inkomen onbekend) dan in de voorgaande jaren werd veroorzaakt door een fout in de berekening van de huishoudinkomens van huishoudens met bewoners van onder 23 jaar. In de eerste dagen van de inkomensverstrekking werd de indicatie op «O» gezet wanneer er een of meer bewoners onder 23 jaar waren waarvan het inkomen onbekend was, terwijl het totale huishoudinkomen in de categorie in de meeste gevallen in de categorie «N» viel, omdat er wel een of meer andere bewoners zijn waarvan het inkomen wel bekend was. Dit is direct als fout herkend en op de website is de mededeling gezet dat een groot aantal indicaties «O» is afgegeven waarvan de meeste een indicatie «N» zouden moeten zijn en dat het bestand zou worden gecorrigeerd. Op 19 maart 2015 is het indicatiebestand gecorrigeerd en is op het webportaal de mededeling geplaatst dat verhuurders nieuwe indicaties konden aanvragen voor de woningen waarvoor zij een indicatie «O» hadden ontvangen. Ook is een e-mail met deze mededeling gestuurd naar de verhuurders die een account hadden verkregen.

Ontbrekend RSIN en mismatches

Door inspanningen van de Waarderingskamer, Belastingdienst en verhuurders leverden gemeenten WOZ-bestanden aan waarin minder RSIN's (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummers) ontbraken of foutieve RSIN's opgenomen waren.

Indien een WOZ-bestand van de gemeente geen RSIN of een foutief RSIN bij een adres bevat, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de verhuurder die een account heeft aangevraagd eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie opvraagt en verstrekt de Belastingdienst de gevraagde inkomensindicatie daarom niet.

IVBN heeft aangegeven dat beleggers 22% van de aangevraagde inkomensindicatie niet gekregen hebben (code X) door ontbrekende of foutieve RSIN's in de WOZ-bestanden van gemeenten (zie verderop onder «Uitvoering door verhuurders»). Daarbij hebben particuliere verhuurders en beleggers moeilijker ingang bij gemeenten dan woningcorporaties, die regelmatig contact hebben met gemeenten over diverse onderwerpen. Daardoor en door meer gesnipperd woningbezit kunnen particuliere verhuurders en beleggers moeilijker een verbeterd WOZ-bestand van de gemeente bewerkstelligen dan woningcorporaties. Hierdoor kregen eigenaren met veel woningen (doorgaans woningcorporaties) relatief meer aandacht dan eigenaren met een relatief beperkt aantal woningen in een gemeente.

De door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden zijn, mede door de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2013, in de afgelopen jaren verbeterd. De Belastingdienst kan van de aangeleverde bestanden overigens alleen nagaan of er RSIN's/BSN's ontbreken, niet of de juiste RSIN's/BSN's bij de adressen staan genoteerd. De Waarderingskamer blijft inspanningen verrichten om gemeenten aan te spreken op het juist en volledig opnemen van RSIN's/BSN's in de WOZ-bestanden. Ook de Belastingdienst benadert gemeenten hierover en gaat ook bij gemeenten langs. Maar regelmatig doet zich het curieuze effect voor dat een

[3] Evaluatie van de doeltreffendheid en effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging volgt binnenkort.

gemeente de ene maand een WOZ-bestand met juiste en volledige RSIN's/BSN's aanlevert maar de volgende maand weer een WOZ-bestand met onvolledige of onjuiste RSIN's/BSN's. Dit blijft dus een punt van aandacht van de Waarderingskamer, de Belastingdienst maar ook van de verhuurders. Als een verhuurder geen inkomensindicatie ontvangt omdat uit het WOZ-bestand niet blijkt dat hij eigenaar is van de woning met het betreffende adres, neemt hij doorgaans contact op met de Belastingdienst. De Belastingdienst gaat dan vaak na of de gemeente wel of geen RSIN/BSN bij het betreffende adres heeft vermeld. Deze eerstelijns- en tweedelijnsnazorg vergt relatief veel capaciteit van de Belastingdienst.

Er bestaan echter ook rechtspersonen zonder RSIN. Een voorbeeld daarvan zijn de kerkgenootschappen. Indien dergelijke rechtspersonen woningen verhuren, kunnen zij door het ontbrekende RSIN geen inkomeninsdicaties opvragen en daardoor voor die woningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.

De webtool

De webtool heeft naar behoren gewerkt. Van 2 tot en met 28 februari 2015 was het webportaal geopend voor het aanvragen van een of meer accounts (soms hebben bedrijven meerdere RSIN's; per RSIN moet een account worden aangevraagd). Op 1 maart 2015 sloot het webportaal. De Belastingdienst genereerde vervolgens een woningenbestand met alleen de woningen die via het BSN of RSIN aan de verhuurders met een account verbonden konden worden en de daarbij behorende inkomensindicaties (ca. 2,2 miljoen woningen). Op 16 maart 2015 opende het webportaal weer en konden de verhuurders met een of meer accounts inkomensindicaties opvragen voor hun woningen.

Kennisgeving aan huurders

Sinds 2014 zendt de Belastingdienst, op aanbeveling van de Nationale ombudsman, een kennisgeving aan de huurders ten aanzien van wie hun verhuurder een inkomensindicatie had aangevraagd en verkregen. Die huurders ontvangen een brief van de Belastingdienst met de melding dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft opgevraagd en verkregen. Verder bevatte de brief de informatie dat een verhuurder alleen een inkomensindicatie mag opvragen als de woning niet-geliberaliseerd verhuurd is. Daarbij wordt verwezen naar de pagina op de website rijksoverheid.nl waarop een stroomschema staat waarmee de huurder kan nagaan of zijn huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/woon-ik-in-een-sociale-huurwoning-of-niet).
De Belastingdienst heeft in 2015 voor **1.763.548** woningen een inkomensindicatie (code J, M, N of O) afgegeven en dus ook even zo veel brieven aan huurders verstuurd. Die brieven worden overigens verstuurd aan «de huurder van deze woning», omdat de Belastingdienst niet weet wie van de bewoners de huurder is.

Contacten met de Belastingdienst

De contacten van verhuurders met de Belastingdienst verlopen via het daarvoor beschikbaar gestelde e-mailadres (gegevensuitwisseling@belastingdienst.nl). Verhuurders die voor beantwoording van hun vraag graag telefonisch contact willen, kunnen dat in de e-mail aangeven onder vermelding van de vraag, het tijdstip waarop de Belastingdienst kan terugbellen en de naam van de contactpersoon van de verhuurder. Het telefonisch voorleggen van vragen en

kunnen doorvragen heeft goed gewerkt, verhuurders voelden zich daardoor geholpen.

Klachten

De Belastingdienst beschikt niet over gegevens waarmee hij kan toetsen of voor woningen een geliberaliseerd huurcontract of een niet-geliberaliseerd huurcontract is afgesloten. Dat kunnen alleen de huurder en de verhuurder, die over het huurcontract beschikken. De huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (aanvangshuurprijs) bepaalt namelijk of het huurcontract geliberaliseerd is of niet: als de aanvangshuurprijs hoger is dan op de ingangsdatum geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd.

Er zijn 306 reacties van huurders binnengekomen bij de Belastingdienst naar aanleiding van de kennisgeving dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft aangevraagd en verkregen. Uit die huurdersreacties kon geconstateerd worden dat 50 verhuurders voor in totaal 67 geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties hebben opgevraagd.

Deze 50 verhuurders hebben de ten onrechte opgevraagde en verkregen gegevens na constatering van de ten onrechte aanvraag van inkomensverklaringen vernietigd en hebben de betreffende huurders verontschuldigingen aangeboden. De Belastingdienst heeft onderzoek gedaan naar deze gevallen van inkomensindicaties opvragen voor geliberaliseerd verhuurde woningen. In geen van de gevallen bleek sprake te zijn van moedwillig foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties. Het foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties werd veroorzaakt door menselijke fouten, ontbrekende kennis of fouten in het proces van adresselectie.
Er is in 2015 één beschikking gegeven met de sanctie dat de verhuurder van het gebruik van het webportaal wordt uitgesloten omdat hij ook in een van voorgaande jaren een inkomensverklaring had aangevraagd voor een of meer geliberaliseerd verhuurde woningen. In 2015 ging het overigens om één woning. Deze verhuurder heeft in zijn bezwaar tegen deze beschikking berouw getoond voor de vergissing en heeft vervolgens maatregelen getroffen om herhaling in 2016 te voorkomen.

Uitvoering door de verhuurders

Opvragen van inkomensindicaties

Verhuurders konden van 2 tot en met 28 februari 2015 hun account(s) voor het webportaal aanvragen. Verhuurders met een account konden vervolgens vanaf 16 maart 2015 de inkomensindicaties opvragen voor de woningen waarvoor zij gebruik wilden maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ondanks het feit dat verhuurders bij het gebruik maken van het webportaal daadwerkelijk moeten aanvinken dat zij het webportaal alleen gebruiken voor woningen die niet-geliberaliseerd verhuurd zijn, hebben 50 verhuurders toch (ook) voor hun geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties opgevraagd, waarbij van 67 woningen is gebleken dat die met een geliberaliseerd huurcontract zijn verhuurd.

Vastgoed Belang heeft aangegeven dat bij particuliere verhuurders huisnummers, huisnummertoevoegingen, fusies en naamsveranderingen problemen geven bij het verkrijgen van inkomensindicaties. Particuliere verhuurders voelen zich benadeeld doordat een aantal gemeenten niet

geheel juiste of volledige WOZ-bestanden aan de Belastingdienst aanleveren. Verhuurders met maar een beperkt aantal woningen nemen de tijd niet voor het opvragen van inkomensindicaties, die vinden het proces teveel rompslomp – zeker als zij bij de gemeente aandringen op juiste en volledige gegevensverwerking in de WOZ-bestanden, Het is voor particuliere verhuurders moeilijker te bewerkstelligen dat een gemeente een aangevuld of gecorrigeerd WOZ-bestand aan de Belastingdienst aanlevert dan voor woningcorporaties.

Volgens IVBN gaat het jaarlijks beter met het verkrijgen van inkomensindicaties van de Belastingdienst. In 2013 ontvingen beleggers in 30% van de aanvragen geen inkomensindicatie, in 2014 voor 26% en in 2015 voor 22%, vanwege onjuiste of ontbrekende RSIN-vermelding in de WOZ-bestanden van gemeenten. Daarbij hebben de beleggers te maken met veel gemeenten, waarbij zij steeds afzonderlijk moeten zien te bewerkstelligen dat de eigendomsoverdracht door gemeenten snel(ler) in de WOZ-bestanden worden verwerkt. Corporaties hebben vaker geconcentreerd woningbezit, zodat zij per corporatie met minder gemeenten te maken hebben.

Aedes vindt de tijd die verhuurders hebben om de inkomensindicaties op te vragen, die te verwerken in de huurverhogingsvoorstellen en vervolgens de huurverhogingsvoorstellen te versturen (ca. 6 weken, van medio maart tot eind april) te kort. Door alle extra inspanningen van corporaties lukt het net om dit in de beschikbare tijd rond te krijgen. Eén corporatie heeft in 2015 ervoor gekozen de huurverhogingen per 1 oktober 2015 voor te stellen (die kan overigens in 2016 de huren weer per 1 juli verhogen als de huurverhoging in 2014 per 1 juli was).
Een aantal woningcorporaties had met hun huurdersorganisaties afgesproken in 2015 geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Deze corporaties hoefden daardoor ook geen inkomensindicaties op te vragen bij de Belastingdienst. Het aantal verstrekte inkomensindicaties lag in 2015 (mede daardoor) ook ca. 130.000 lager dan in 2013 en 2014.

Particuliere verhuurders klagen erover dat de inkomensafhankelijke huurverhoging naar hun mening onvoldoende dekking is voor de verhuurderheffing. Bij lang niet alle woningen kan namelijk de maximale huurprijsgrens van die woningen op basis van het woningwaarderingsstelsel gevraagd worden, doordat de markthuur voor die woningen onder de maximale huurprijsgrens ligt.

Uitbrengen van huurverhogingsvoorstellen

Nadat verhuurders hun (eventueel) aangevraagde inkomensindicaties hebben ontvangen, kunnen zij de huurverhogingsvoorstellen aan de huurders gaan uitbrengen. Na de opgedane ervaringen in 2013 en 2014 is het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen in 2015 goed verlopen. Van verhuurderzijde zijn er geen knelpunten genoemd. Wel hebben sommige woningcorporaties aangegeven bij voorkeur printbestanden in andere volgorde(n) te kunnen ontvangen. De Belastingdienst levert de printversies van de inkomensindicaties met een code J (huishoudinkomen in de hoogste categorie) of M (huishoudinkomen in middencategorie) in de volgorde van de adresvolgorde die de verhuurder in zijn opvraagbestand heeft gehanteerd. Maar omdat niet voor alle adressen een printversie wordt meegeleverd – er wordt geen printversie meegeleverd voor indicaties met code N (huishoudinkomen in de laagste categorie) en O (huishoudinkomen onbekend) – houdt het printbestand niet een op een dezelfde volgorde aan.

Vragen en bezwaren naar aanleiding van huurverhogingsvoorstellen verwerken

Naar aanleiding van signalen uit de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2013 dat bij (medewerkers van) verhuurders kennis over de regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen was weggezakt in de jaren van inflatievolgend huurbeleid, is in de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015» van 22 januari 2014 expliciet aandacht besteed aan die regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen. Dat is herhaald in de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 12 juli 2015 tot en met 30 juni 2016» van 26 januari 2015. In die circulaires is vermeld dat verhuurders wel bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen eigenhandig mogen honoreren en de huurverhoging navenant aanpassen, maar dat het hen uitdrukkelijk niet is toegestaan om bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen af te wijzen. Vastgoed Belang wijst haar leden er ook op dat zij bezwaren tegen huurverhogingsvoorstellen niet eigenhandig mogen afwijzen. Indien er verschil van mening is over de gegrondheid van de bezwaren van de huurder is er een geschil over het huurverhogingsvoorstel. Indien een verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks het geschil daarover met de huurder wil doorzetten, moet hij over zijn huurverhogingsvoorstel (tijdig) een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Doet hij dat niet dan gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Een verhuurder kan in dat geval wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen, maar weer in achtneming met de daarvoor gestelde indieningstermijn waardoor die tweede voorgestelde huurverhoging maanden later in gaat dan de eerste voorgestelde huurverhoging.

De Woonbond heeft signalen dat er toch nog steeds verhuurders zijn die bezwaarschriften van huurders eigenhandig afwijzen, wat zoals gezegd niet is toegestaan.
Daarnaast heeft de Woonbond signalen dat verhuurders huurders manen de huurachterstand te betalen en daarbij zelfs met de deurwaarder dreigen, terwijl huurders die een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel hebben ingediend niet verplicht zijn de voorgestelde huurverhoging te betalen zolang de Huurcommissie/rechter nog niet over het bezwaarschrift heeft beslist.

Uitvoering door de Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie in 2015 1.800 verzoekschriften over de inkomensafhankelijke huurverhoging ingediend. In 2013 waren dat er ongeveer 4.800, in 2014 3.600.

In 2013 en 2014 kreeg in deze geschillen in 95% van de gevallen de verhuurder gelijk en in 5% van de gevallen de huurder. In 2015 wijzigde dat enigszins: 92% van de verhuurders kreeg gelijk en 7% van de huurders. In 1% van de geschillen kregen beide partijen (deels) gelijk. In de aan de Huurcommissie voorgelegde geschillen is vaak sprake van «ongeldige» bezwaargronden van huurders, dat wil zeggen bezwaren die niet tot aanpassing van de huurverhoging leiden (bijv. onderhoudsklachten, de huur wordt volgens de huurder te hoog maar ligt nog steeds onder de maximale huurprijsgrens van de woning), waardoor de Huurcommissie de verhuurder in het gelijk moet stellen.

De Huurcommissie heeft ter informatie van huurders en verhuurders voorbeelden van uitspraken over de inkomensafhankelijke huurverhoging op haar website gezet (zie www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging/inkomensfhankelijke-huurverhoging/).

Ervaringen van huurders

De Woonbond stelt dat er nog steeds geen of een gering draagvlak is voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De Woonbond heeft veel signalen ontvangen over woede onder huurders over het huurbeleid van de overheid en de toepassing daarvan door de verhuurders. Er is volgens de Woonbond veel woede over het boveninflatoire basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5% (die niet tot de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging behoort). Dit basishuurverhogingspercentage geldt als maximum voor alle huishoudens indien de verhuurder niet over inkomensindicaties van zijn huurders beschikt of voor de laagste inkomenscategorie indien de verhuurder wel over inkomenindicaties van zijn huurders beschikt. Het basishuurverhogingspercentage is dus eigenlijk niet inkomensafhankelijk. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze huurverhoging grotendeels door de huurtoeslag gecompenseerd.

Ook is het voor huurders vaak niet duidelijk of hun huurcontract een gereguleerd huurcontract is of een geliberaliseerd huurcontract waarvoor de inkomensafhankelijke huurverhoging niet geldt. Dat komt doordat niet de actuele huurprijs bepaalt of het huurcontract gereguleerd dan wel geliberaliseerd is, maar de huurprijs bij aanvang van de huur en de toenmalige liberalisatiegrens[4]. De Woonbond heeft op zijn website een stroomschema opgenomen aan de hand waarvan de huurder kan bepalen of zijn huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is.

Onderzoek naar vernietiging van inkomensindicaties

In de aangenomen motie Ortega-Martijn (Kamerstuk 33 129, nr. 32) is verzocht onderzoek te doen naar de vernietiging van inkomensindicaties zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk is beslist. Dat onderzoek is in 2015/2016 uitgevoerd. Onderzoek eerder dan in 2015/2016 was niet opportuun omdat er nog geschillen aanhangig konden zijn over huurverhogingsvoorstellen van 2013 en verhuurders de inkomensindicaties (pas) moeten vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging definitief is doorgegaan of er onherroepelijk over is beslist.
Verhuurders mogen de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties alleen voor de huurverhoging gebruiken, niet voor andere doeleinden. En zij mogen die inkomensindicaties slechts bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief wel of niet is doorgegaan (als de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen doordat de huurder ermee heeft ingestemd of als de huurcommissie of de rechter onherroepelijk over de huurverhoging heeft beslist). Dit is bepaald in artikel 19b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
Woningcorporaties mogen de inkomensgegevens die zij van huurders ontvangen voor het toetsen of het huishouden qua inkomen in aanmerking komt voor een gereguleerd verhuurde woning van de woningcorporatie alleen voor die toets gebruiken en mogen die inkomensgegevens slechts bewaren totdat de Minister geoordeeld heeft of de corporatie in het betreffende kalenderjaar heeft voldaan aan de toewijzingsnorm van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (tot 1 juli 2015) of totdat de compensatie over het betreffende kalenderjaar voor de

[4] Gold op de ingangsdatum van het huurcontract een liberalisatiegrens voor de woning en was de aanvangshuurprijs hoger dan die toenmalige liberalisatiegrens? Dan is het huurcontract geliberaliseerd.

diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan (vanaf 1 juli 2015)[5].
Voor inkomensgegevens die particuliere verhuurders bij hun huurders opvragen bij de toewijzing van woningen bestaan geen specifieke vernietigingsgegevens, maar geldt de algemene regel uit de Wet bescherming persoonsregistraties dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk is voor de verwerkelijking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld of vervolgens worden verwerkt (artikel 10 lid 1).

Voor het onderzoek is een webenquête onder verhuurders gehouden. Uit de verhuurders die in afgelopen jaren accounts voor het aanvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst hebben aangevraagd en verkregen, is een steekproef van 600 e-mailadressen getrokken. Daarin zaten alle ruim 300 woningcorporaties en 18 institutionele beleggers, aangevuld met een willekeurige steekproef uit de overige e-mailadressen van particuliere verhuurders (zowel bedrijven als personen). De respons was 188 relevante ingevulde enquêtes (31%), waarvan 127 van woningcorporaties (68% van de respons) en 61 van beleggers/particuliere verhuurders (32% van de respons).
In het onderzoek is gevraagd naar de vernietiging van de in 2013 en 2014 door de Belastingdienst verstrekte inkomens (niet naar die van 2015 omdat daarover nog geschillen liepen) en door huurders verstrekte inkomensgegevens. De enquêtegegevens zijn geanonimiseerd verwerkt.

Uit het onderzoek is gebleken dat 80% van de ondervraagden weten dat de inkomensindicaties van de Belastingdienst op enig moment moeten worden vernietigd. De 20% die dit niet wist bestaat voornamelijk uit particuliere verhuurders.
Een ruime meerderheid van de verhuurders geeft aan niet alle inkomensgegevens waarover zij beschikken (zowel door de huurder verstrekte inkomensgegevens als door de Belastingdienst verstrekte inkomenscategorieën) te hebben vernietigd of dat zij niet weten of zij alle inkomensgegevens hebben vernietigd: voor de huurverhoging van 2013 geeft 61% van de verhuurders en voor de huurverhoging van 2014 geeft 69% van de verhuurders dat aan.

Als alleen gekeken wordt naar de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties, kan onderscheid gemaakt worden tussen het digitale bestand waarin per woonadres de inkomenscategorie is genoteerd, de pdf-formulieren van inkomensindicaties waarin wordt aangegeven dat het huishoudinkomen in de midden- of hoge inkomenscategorie valt (en dat de verhuurder bij het huurverhogingsvoorstel moet voegen als hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen) en de in de eigen administratie overgenomen inkomensindicaties.

Van de door de Belastingdienst verstrekte digitale bestanden met inkomenscategorieën, geeft de meerderheid van de verhuurders aan dat zij die hebben vernietigd: 61% van de verhuurders heeft het bestand voor 2013 vernietigd en 55% van de verhuurders het bestand voor 2014.

Van de pdf-formulieren met indicaties van een middeninkomenscategorie of een hoger inkomenscategorie heeft 59% van de verhuurders die van 2013 vernietigd en 52% van de verhuurders die van 2014.

[5] Artikel 6a van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (tot 1 juli 2015) of artikel 55 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (vanaf 1 juli 2015).

Een deel van de verhuurders neemt gegevens over de inkomenscategorieën over in de eigen administratie. Van de overgenomen inkomenscategorieën van 2013 heeft 44% van de verhuurders die inmiddels (voor zo ver van toepassing) vernietigd en van de overgenomen inkomensindicaties van 2014 heeft 36% van de verhuurders (voor zo ver van toepassing) die inmiddels vernietigd.

Van de verhuurders die hebben aangegeven niet alle inkomensindicaties van de Belastingdienst te hebben vernietigd (zodra over de huurverhoging definitief is beslist), zegt 28% niet te weten dat zij die inkomensindicaties moeten vernietigen (15% corporaties en 61% particuliere verhuurders (meestal kleine verhuurders, met minder dan 100 woningen). Daarnaast zegt 16% van deze groep verhuurders de indicaties niet te kunnen vernietigen, doordat hun administratie of geautomatiseerd systeem er niet op is ingericht en 24% doordat er nog geschillen over de huurverhoging lopen. Daarnaast geeft een deel van de verhuurders aan de inkomensindicaties niet te willen vernietigen; een deel van die verhuurders geeft geen prioriteit aan de vernietiging en een ander, kleiner deel (ca. 15% van de verhuurders die niet vernietigd hebben) geeft aan er bewust voor te kiezen de gegevens niet te vernietigen. De laatste groep verhuurders bewaart de inkomenscategorieën omdat die dat waardevolle (markt)informatie vindt – het is echter uitdrukkelijk niet toegestaan de inkomenscategorieën voor een ander doel dan de huurverhoging te gebruiken – of omdat zij de inkomenscategorieën nog nodig zeggen te hebben als de huurder een huurverlaging wegens inkomensdaling voorstelt.

Het onderzoeksrapport «Inkomensindicaties Belastingdienst. Bekendheid en (tijdige) uitvoering vernietigingsplicht verhuurders» is bij deze brief gevoegd[6].

Maatregelen

Verhuurders hebben aangegeven niet te weten dat zij de inkomensgegevens moeten vernietigen zodra de huurverhoging definitief wel of niet is doorgegaan. In de Handleiding van het webportaal van de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties heeft telkens gestaan dat verhuurders de inkomensindicaties niet langer mogen bewaren dan tot onherroepelijk over de huurverhoging is beslist. Door het signaal dat een deel van de verhuurders niet weet dat de inkomensindicaties moeten worden vernietigd, is dit in de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017» (MG2016-01) vermeld.
Verhuurders hebben daarnaast aangegeven niet goed te weten op welke momenten zij de inkomensindicaties die zij van de Belastingdienst hebben gekregen, moeten vernietigen. Daarom is in bovengenoemde circulaire ook aandacht besteed aan de vernietigingsmomenten. Er is uitgelegd wanneer de voorgestelde huurverhoging door instemming met de huurder is overeengekomen (waarna de inkomensindicatie moet worden vernietigd) en wanneer er na een geschil definitief is beslist over de voorgestelde huurverhoging. In bijlage VI is een stroomschema weergegeven van de vernietigingsmomenten.

Verder zal op de website inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl bij de gebruiksvoorwaarden waarmee de aanvragers akkoord moeten gaan om verder in het webportaal te kunnen komen worden opgenomen dat de inkomenindicaties niet langer mogen worden bewaard dan tot gebleken is dat geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan worden voorgesteld of tot definitief over een inkomensafhankelijk hoger huurver-

[6] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

hogingsvoorstel is beslist. Op de website rijksoverheid.nl zal (uitdrukkelijker) toegelicht worden dat de inkomensindicaties voor geen ander doel dan de huurverhoging gebruikt mogen worden alsmede dat de inkomensindicaties na gebruik vernietigd moeten worden en op welk(e) moment(en).

BZK zal een e-mail sturen aan de verhuurders die in (een van de) afgelopen jaren een account voor het aanvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst hebben gehad, met een herinnering aan de wettelijke bepaling dat zij de inkomensindicaties alleen maar voor de huurverhoging mogen gebruiken en met een oproep om de inkomensindicaties van de huishoudens waarvan de voorgestelde huurverhoging(en) definitief wel of niet zijn doorgegaan, te vernietigen en melding dat schending van de vernietigingsplicht kan leiden tot uitsluiting van het webportaal waarmee inkomensindicaties bij de Belastingdienst kunnen worden aangevraagd en eventueel tot een bestuurlijke boete van de Autoriteit persoonsgegevens van maximaal € 820.000.
BZK zal een dergelijke e-mail periodiek herhalen.

Aanschrijving Autoriteit persoonsgegevens over inkomensindicaties 2013–2015

Overigens heeft de Belastingdienst op aanschrijving van de Autoriteit persoonsgegevens de verhuurders die in 2013–2015 inkomensindicaties hebben aangevraagd per brief verzocht om deze inkomensindicaties uit hun administratie te verwijderen, voor zo ver zij dat nog niet hadden gedaan. De Autoriteit maakte op 13 juni 2016 bekend dat zij de Belastingdienst naar aanleiding van de uitspraak van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 3 februari 2016 (zie hieronder bij «Inkomensafhankelijke huurverhoging 2016») met dit verzoek heeft aangeschreven en dat de Belastingdienst daaraan gevolg heeft gegeven.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2016

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 februari 2016 geoordeeld dat in de wet niet (voldoende) expliciet was bepaald dat de Belastingdienst de verplichting heeft om op aanvraag van verhuurders inkomensindicaties te verstrekken ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat had tot gevolg dat de Belastingdienst op grond van de geheimhoudingsplicht uit artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen niet bevoegd was inkomensindicaties te verstrekken. Dat betekende dat de Belastingdienst pas (weer) inkomensindicaties kon gaan verstrekken nadat de wet op dit punt was aangepast.
Inmiddels was reparatiewetgeving in procedure gebracht. De Eerste Kamer heeft op 29 maart 2016 het wetsvoorstel Gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374) aangenomen, waarin de verplichting van de Belastingdienst om op aanvraag inkomensindicaties te verstrekken expliciet in de wet wordt opgenomen. De wetswijziging is op 31 maart 2016 in het Staatsblad gepubliceerd en op 1 april 2016 in werking getreden.

De Belastingdienst is vervolgens vanaf 1 april 2016 op verzoek van verhuurders die in februari 2016 een inlogaccount hadden aangevraagd en die hadden verkregen, inkomensindicaties gaan verstrekken voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2016.
Tot 1 juni 2016 zijn voor 1.763.585 woningen inkomensindicaties verstrekt.

De wet Doorstroming huurmarkt 2015 is op 9 februari 2016 door uw Kamer aangenomen en op 12 april 2016 door de Eerste Kamer. De wet

treedt wat betreft de huurverhoging na jaarlijkse inkomenstoets in werking op 1 januari 2017. Voor 2016 geldt dus nog de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor de huurverhoging in 2016 is het huishoudinkomen in 2014 bepalend. De inkomensgrenzen voor de verschillende inkomenscategorieën zijn per 1 januari 2016 geïndexeerd (Stcrt. 2015, nr. 41795). Voor huishoudens met een inkomen in 2014 van hoger dan € 34.678 maar niet hoger dan € 44.360 is een extra huurverhoging van maximaal 0,5% toegestaan (2,6% t.o.v. 2,1%), voor huishoudens met een inkomen in 2014 van meer dan € 44.360 is een extra huurverhoging van maximaal 2,5% toegestaan (4,6% t.o.v. 2,1%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017

Vanaf 2017 is er nog maar één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging in het gereguleerde huursegment wordt toegestaan. Voor huishoudens in het gereguleerde huursegment met een inkomen (twee jaar voor het huurverhogingsjaar) boven de inkomensgrens voor woningtoewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (ca. € 39.000) wordt een huurverhoging van inflatie+4,0% toegestaan om de doorstroming te bevorderen. Voor huishoudens met een inkomen tot de ca. € 39.000 is een huurverhoging van maximaal inflatie+2,5% toegestaan.

Verschil inkomensafhankelijke huurverhoging 2016 en 2017

Inkomensgrens	Max. huurverhoging	Inkomensgrens	Max. huurverhoging
2016		**2017**	
≤€ 34.678	Inflatie+1,5%	≤ca. € 39.000	Inflatie+2,5%[1]
€ 34.678–44.360	Inflatie+2,0%	>ca. € 39.000	Inflatie+4,0%[1]
>€ 44.360	Inflatie+4,0%		

[1] Voor woningcorporaties geldt dat de huursomstijging van 1 januari tot 1 januari niet meer dan inflatie+1,0% mag zijn, inclusief huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen; corporaties kunnen die maximale huurverhoging daardoor niet aan alle huurders voorstellen. Bovendien mogen zij de huurverhogingen boven inflatie+2,5% (de inkomensafhankelijke huurverhoging) alleen bij de berekening van de huursomstijging buiten beschouwing laten als in de betreffende prestatieafspraken is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

Vanaf 2017 zijn ook twee groepen huishoudens van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderd:
– Huishoudens van vier of meer personen
– En huishoudens waarvan een of meer bewoners de pensioengerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt.

Van deze groepen huishoudens ontvangen verhuurders geen inkomenscategorie, maar alleen het gegeven dat het huishouden tot (een van) deze uitgezonderde groepen behoort.

Daarnaast blijft de bestaande bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten gehandhaafd. Verhuurders ontvangen van deze huishoudens wel een inkomenscategorie, omdat de Belastingdienst geen gegevens heeft waaraan de dienst kan toetsen of een of meer van de bewoners toe de aangewezen chronisch zieken of

gehandicapten behoort of behoren. Deze huishoudens kunnen dus wel een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van hun verhuurder krijgen, maar daar kunnen ze dan met succes bezwaar tegen maken.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok